

Essen / Bredeney

# Schönheit hat eine Adresse! Repräsentative Stadtvilla zur vielfältigen Nutzung

CODE DU BIEN: 25029004-H



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 363 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 545 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneu

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25029004-H	Prix d'achat	1.100.000 EUR
Surface habitable	ca. 363 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit à la Mansart	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	8	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1920	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneu

## La propriété



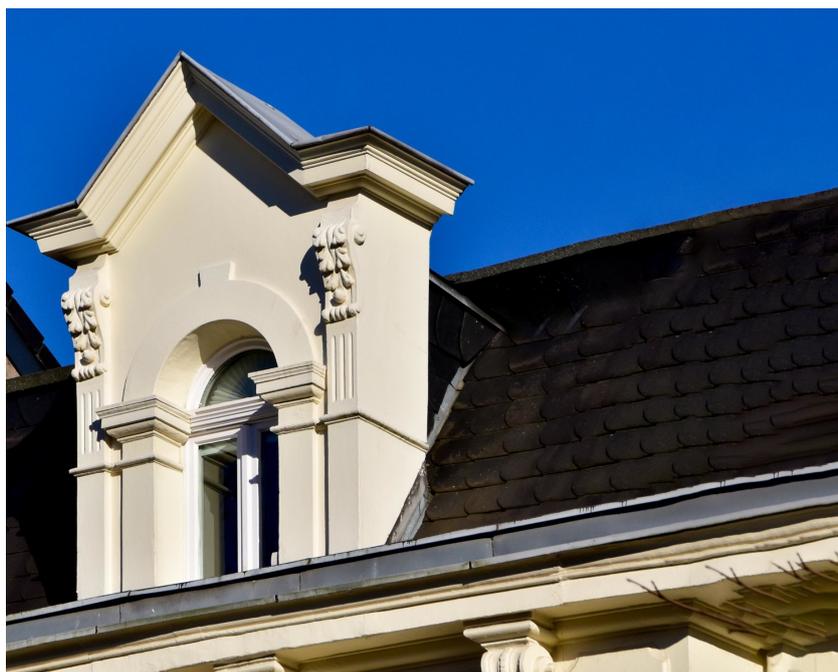
CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneu

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneay

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredenezy

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneay

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneay

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredenezy

## La propriété



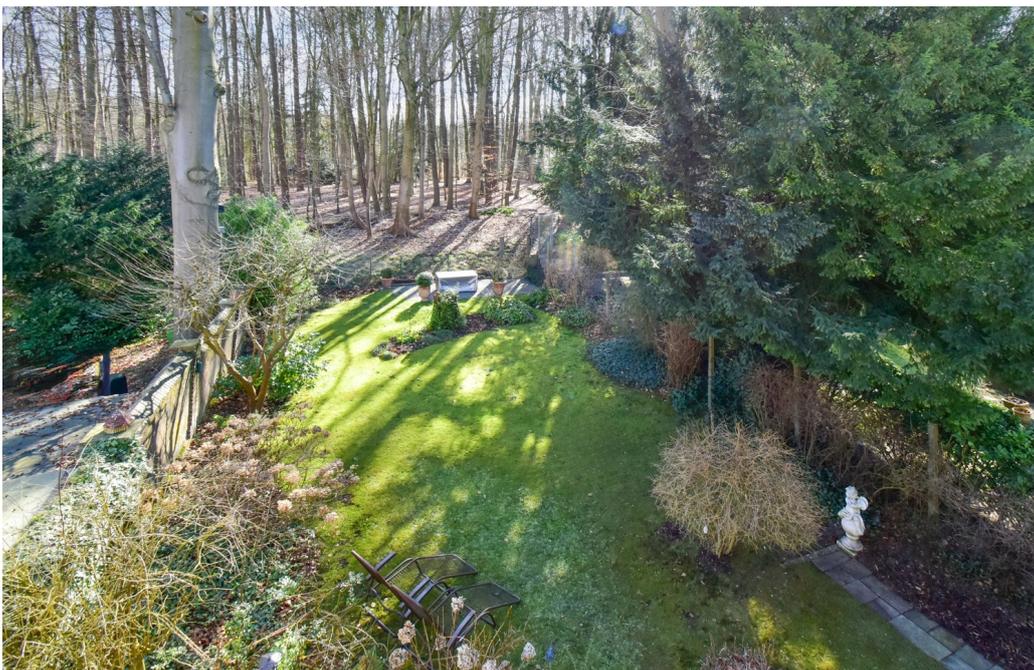
CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneay

## La propriété



CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneu

## La propriété



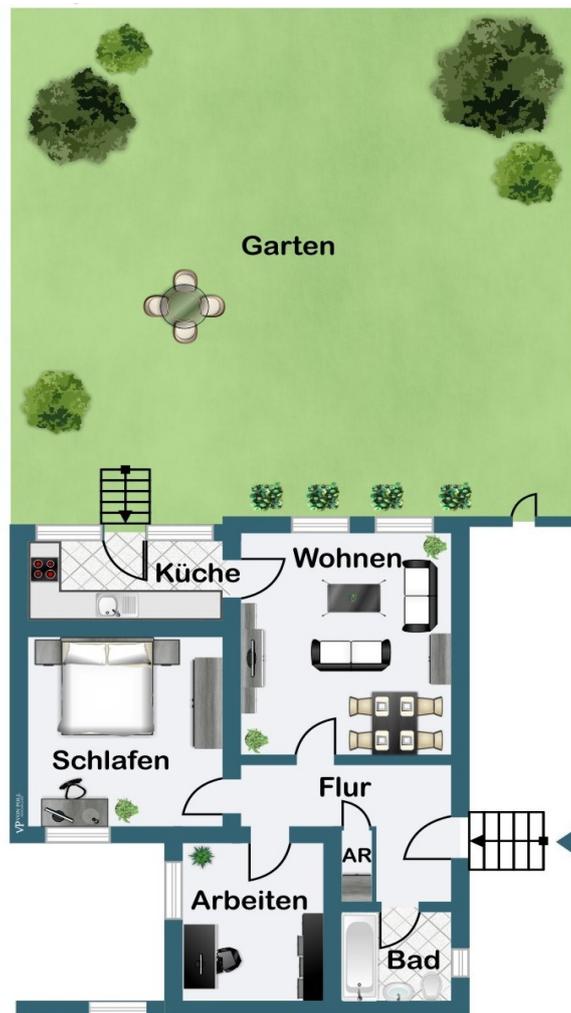
CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

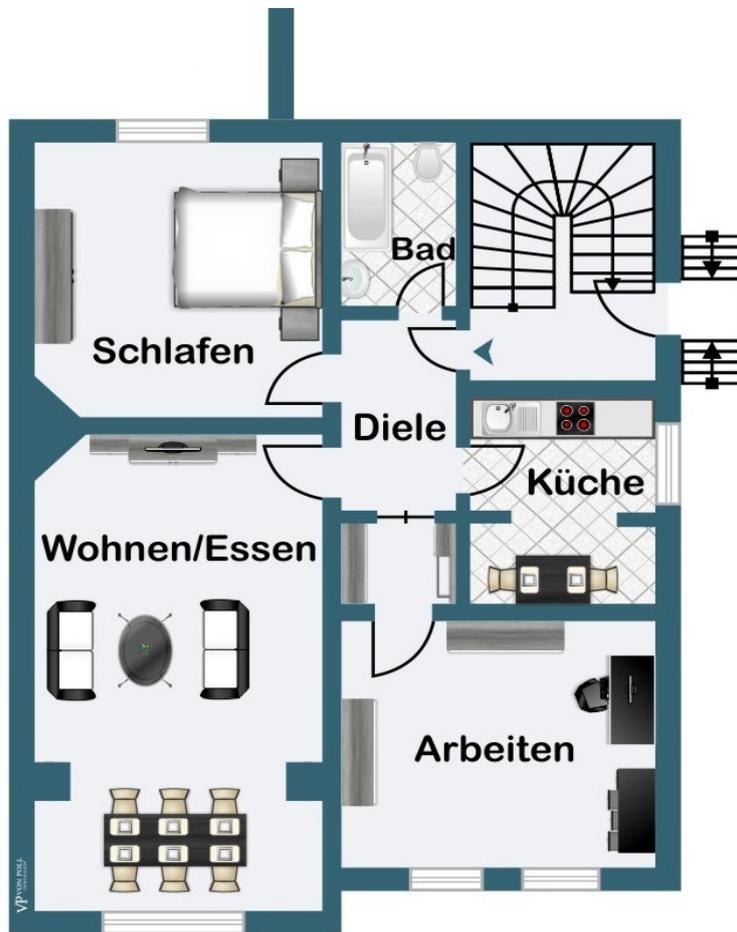
## La propriété

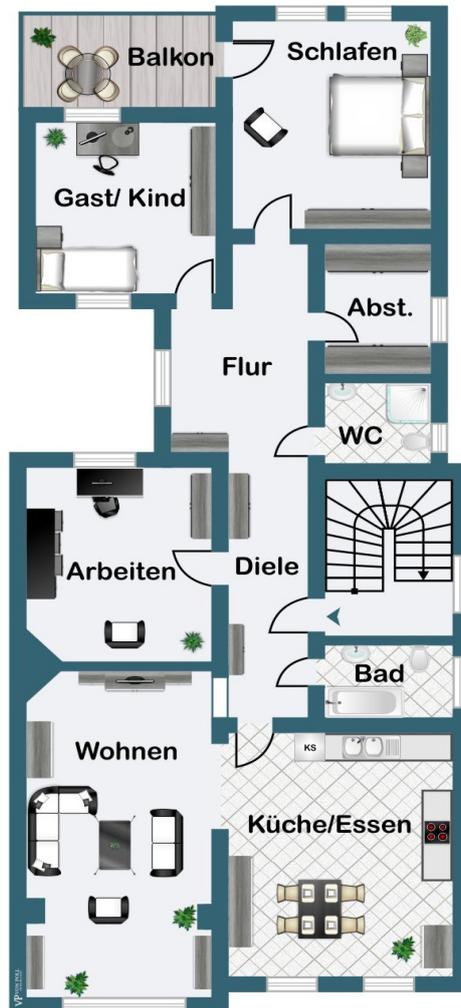


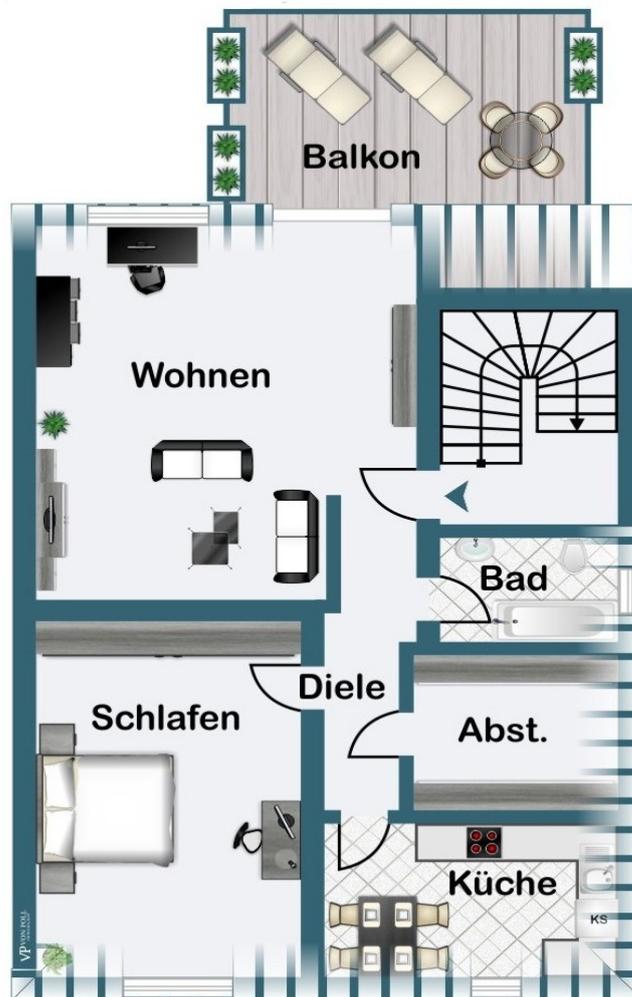
CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredenezy

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeneu

## Une première impression

Willkommen in diesem einzigartigen Mehrfamilienhaus, das Geschichte und Moderne in perfekter Harmonie vereint. Das im Jahr 1920 erbaute, denkmalgeschützte Gebäude beeindruckt mit einer prachtvollen Fassade und klassischem Altbaucharme. Mit einer Wohnfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 545 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit und ein Zuhause mit besonderem Flair.

Wohnungen im Überblick:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei charmante Wohnungen.

Die erste Erdgeschosswohnung, WE 1 (ca. 63 m<sup>2</sup> + Terrasse), verfügt über einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein Badezimmer. Über die Küche gelangt man direkt in den idyllischen Garten.

Die zweite Erdgeschosswohnung, WE 2 (ca. 79 m<sup>2</sup>), bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, eine geschlossene Küche und ein Badezimmer.

Im Obergeschoss, WE 3 (ca. 140 m<sup>2</sup>), erstreckt sich eine großzügige Wohnung. Sie umfasst eine große Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, ein Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer. Über das Kinderzimmer und das Schlafzimmer gibt es einen Zugang zum Balkon. Zudem ist ein praktischer Abstellraum vorhanden.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere schöne Wohneinheit, WE 4 (ca. 82 m<sup>2</sup>). Diese besteht aus einem großen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Bad, einem nützlichen Abstellraum und einer Dachterrasse.

Alle vier Wohneinheiten sind vermietet und werden über eine Gaszentralheizung versorgt. Die Immobilie ist teilweise sanierungsbedürftig befindet sich aber ansonsten in einem guten Zustand. Die Jahreskaltmiete beträgt derzeit ca. 36.500 Euro.

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für Investoren und Altbauliebhaber. Lassen Sie sich von dem einzigartigen Flair und der Geschichte dieses Hauses verzaubern!

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus in ausgezeichneter Lage
- Historische Altbaufassade mit aufwendigen Verzierungen
- Denkmalschutz Bauweise mit einzigartigem Charakter
- Helle, hohe Räume mit charmanten Stilelementen
- Großer Garten an der Erdgeschosswohnung (WE 1)
- Balkon im OG (WE 3)
- Dachterrasse im DG (WE 4)
- zu jeder Mietpartei gehört ein Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche mit Trockenraum
- Viele Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## Tout sur l'emplacement

Bredeney: Die gehobene Wohnlage im Essener-Süden.  
Ruhiges und zentrales Wohnen.

Der beliebte Stadtteil liegt im Süden von Essen und bietet eine schnelle Anbindung in die umliegenden Städte im Ruhrgebiet. Der Düsseldorfer Flughafen ist über die A52 in 15 Minuten zu erreichen.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. Ebenso Einkaufs- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Restaurants.

Ausflugsziele in der Nähe: Baldeneysee, Wildgehege im Heissiwald, Ruine Isenburg, Schloss Baldeney, Vogelschutzgebiet, Villa Hügel als ehemaliger Sitz der Industriefamilie Krupp mit dem schönen Hügelwald.

Die Kombination von städtischer Lage mit sehr viel Grün, der perfekten Infrastruktur und einem exklusiven Wohnumfeld ist nahezu unschlagbar.

CODE DU BIEN: 25029004-H - 45133 Essen / Bredeney

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Frank Kups

---

Rüttenscheider Straße 160, 45131 Essen / Rüttenscheid

Tel.: +49 201 - 87 42 40 0

E-Mail: [essen@von-poll.com](mailto:essen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)